澳門特別行政區初級法院
輕微民事案件法庭
履行金錢債務案第 PC1-12-0806-COP 號

判決

***

一、 概述

原告**甲 (A)**，商業登記編號為 XXXXX(SO)，法人住所位於[地址(1)]，針對被告**乙(A)**，持編號 XXXXXXX 之中華人民共和國護照，最後為人所知悉的住址為[地址(2)]，向本院提起輕微民事案件訴訟，理由是被告拖欠 2009 年 7 月至 2011 年 12 月期間[地址(2)]和地下 XX 號停車位的管理費，要求被告繳付欠交的管理費澳門幣 47,400 元，自提起訴訟時起至付清之日的法定利息以及訴訟費用。

*

法庭已依法定程序以公示方式傳喚被告，由於被告沒有於法定期限內作出答辯，故按照《民事訴訟法典》第 49 條第 1 款規定，傳喚檢察院為其作出防禦。

*

本法庭對此案具有管轄權。

訴訟形式恰當。

雙方具當事人能力、訴訟能力及正當性。

沒有無效、抗辯或妨礙審理本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

*

二、 已證事實

法庭依法定程序進行了辯論及審判聽證，經聽取證人證言並結合卷宗的書證，本法庭視以下原告於起訴狀陳述與其相關的事實為獲證事實：

- 自未能查明日起至 2010 年 8 月 4 日期間，“甲”商業企業為位於殷皇子大馬路 7；9；11；13；15；17；19；19-A；21；23 號，蘇亞利斯博士大馬路 263；267；269；277；281；287；291；295；297；299；303 號的分層建築物「XX 花園」提供綜合性整體物業管理服務。
- 原告甲的法定代表丙於 2001 年 3 月受讓“甲”商業企業。
- 原告甲於 2010 年 8 月 4 日在澳門商業及動產登記局登記編號 XXXXX(SO)，其所營事業為物業管理。
- 自此至 2011 年 12 月，原告代替“甲”為上述分層建築物「XX 花園」提供綜合性整體物業管理服務，管理工作包括：
  - ✧ 派出管理員全日當值；
  - ✧ 提供大廈公共地方的照明和清潔服務；
  - ✧ 對大廈水泵、供電、電梯等共用設施進行定期維修。
- 原告為履行上述大廈管理工作的支出包括：
  - ✧ 支付所有的公共水、電費；
  - ✧ 支付天線、電梯、消防設備保養及維修費；
  - ✧ 支付對講機、電閘遙控器、閉路電視維修保養費；
  - ✧ 支付公共渠管的通渠費；
  - ✧ 每年大廈的保險費。
- 自 1995 年 12 月 14 日起，被告乙成為上述兩個獨立單位的所有權人，於物業登記局的登錄編號分別為 XXXX 和 XXXX。
- 原告甲曾多次派員將“催交管理費的通知”放入上述獨立單位的信箱內。
- 於 2009 年 7 月至 2011 年 12 月期間，原告為「XX 花園」支付水費澳門幣 8,674.07 元、電費澳門幣 764,757.58 元、天線保養費澳門幣

68,700 元、電梯保養費 156,000 元、電梯更換零件及雜費澳門幣 232,378.50 元、消防保養澳門幣 14,120 元、省電費澳門幣 71,200 元、大廈渠管通渠費澳門幣 30,700 元、公共地方保險費澳門幣 2,500 元。

- 「XX 花園」共有 3 層地庫、地下及其上之 23 個樓層，合共 191 個獨立單位，當中包括 1 個停車場、21 個商舖和 169 個住宅單位。
- 被告的兩個[地址(2)]的獨立單位面積均為 131.3 平方米，單位價值均佔「XX 花園」物業價值的 0.357%。
- 被告沒有向原告支付 2009 年 7 月至 2011 年 12 月期間公共地方之開支。

*

未獲證明之事實：

- 於 2009 年 7 月至 2011 年 12 月期間，被告為「XX 花園」地下 XX 號停車位的所有權人。

*

三、 法律適用

本案中，原告請求判處被告支付 2009 年 7 月至 2011 年 12 月期間[地址(2)]和地下 XX 號停車位的管理費。

根據已證事實，證實“甲”商業企業於自未能查明日起至 2010 年 8 月 4 日期間為「XX 花園」提供管理服務。

然而，根據卷宗資料，顯示“甲”僅屬商業企業，雖然原告聲稱其為自然人商業企業主，但原告從沒有附入相關商業登記證明以證明之；因此，由於“甲”沒有法律人格，即不具有成為當事人的能力，其不可成為本案原告以追討上述期間的管理費。

鑑於僅證實原告甲於 2010 年 8 月 4 日至 2011 年 12 月期間為「XX 花園」提供管理服務，故其沒有追討 2009 年 7 月至 2010 年 8 月 3 日期間的管理費之正當性。

另一方面，根據卷宗資料，本法庭認為未能證實被告為地下 XX 號停車位的所有權人，故被告並沒有支付相關管理費的義務。

*

根據已證事實，證實 2010 年 8 月 4 日至 2011 年 12 月期間，原告甲為位於殷皇子大馬路 7；9；11；13；15；17；19；19-A；21；23 號，蘇亞利斯博士大馬路 263；267；269；277；281；287；291；295；297；299；303 號的分層建築物「XX 花園」提供綜合性整體物業管理服務，屬實際對大廈進行管理之人，該等行為在法律上可視為無因管理。

按照《民法典》第 458 條的規定：「一人未經許可而管理他人事務，且此管理係為事務本人之利益，並本於為該人管理之意思為之者，即屬無因管理。」

終審法院第 3/2012 號合議庭裁判指出：

「無因管理的要件為：一)某人(管理人)承擔對他人事務的管理；二)為事務本人的利益並本著為該人管理的意思而作出管理行為；三)管理人的行為未經許可。事實上，確實要求存在為事務本人的利益，然而，這並不排除與此同時亦可以有管理人利益的存在。重要的是，管理人的行為不能是純粹為其自身利益而作出的，還必須要追求事務本人的利益。」

按照《民法典》第 1331 條 d)項的規定：「分層建築物所有人有以下義務，且不影響第一千三百二十五條規定之適用：ｄ） 繳付其按下條規定須予履行之負擔；」

按照《民法典》第 1332 條規定：

「一、除設定憑證另有訂定外，就分層建築物共同部分之保存及收益所需之開支，及為屬共同利益之服務所需而作出之支付，均按分層建築物各所有人之單位所具有之價值比例攤分；上述各項開支，以及本章所指之其他開支，均須附有適當證明及理由說明。

二、然而，就分層建築物中僅供分層建築物之某些所有人專用之共同部分，由該等享用有關共同部分之所有人負擔。

三、由分層建築物之所有人負擔之分層建築物之開支包括：

ａ） 因分層建築物共同部分之清潔及建築物之看守服務、因公共當局批給土地而引致之負擔或其他類似性質之負擔、因管理機關之服務而產生之開支，對共同儲備基金之供款，就共同部分投保火險而支付之保險費，以及因集體設施，例如升降機、電力、可燃氣、泵水等設施之保養及管理而作出之固定及定額之開支；

ｂ） 就共同部分所耗用之電力及水而支付之固定而金額不定之開支及其他類似開支；

ｃ） 因在共同部分及集體設施上作出不屬有關服務及保養合同所包括之風險範圍之修補或保存工作而引致之非預見性開支；

ｄ） 因更新工程而引致之開支。

四、上款ａ項及ｂ項所指之固定開支係以定期方式支付，數額則由分層建築物之所有人大會根據被提出之預算案而定出之。

五、除分層建築物之所有人大會作出相反之決議外，上述之定期給付須按月進行，且應在每月十日前向管理機關支付並索取收據，否則適用經作出必要配合之第九百九十六條第一款、第二款及第五款之規定。」

本案中，根據已證事實，原告自 2010 年 8 月 4 日開始為「XX 花園」提供

綜合性整體物業管理服務，包括管理員全日當值、提供大廈公共地方的照明、清潔服務、對大廈渠道、供電、電梯等共用設施進行定期維修、以及每年為大廈購買保險，其已承擔對「XX 花園」分層所有人對「XX 花園」的管理。

原告作出上述管理行為，除了自身營利目的外，亦是為著「XX 花園」分層所有人，即被告和「XX 花園」其他業主的利益而作出管理行為。

此外，沒有資料顯示「XX 花園」已根據《民法典》1355 條第 1 款之規定選舉出分層建築物之管理機關，故其作出的管理行為屬未經許可。

綜上所述，原告與被告之間存在無因管理的法律關係。

*

按照《民法典》第 462 條第 1 款的規定：「一、如所從事之管理與本人之利益及其真實或可推知之意思相符，則本人必須就管理人有依據認為必要之開支，連同自作出開支時起計之法定利息一併償還予管理人，並賠償其所受之損失。」

根據《民法典》第 464 條的規定：「一、管理人不因有關管理而享有收取任何報酬之權利；但有關管理行為屬管理人所從事之職業活動範圍者除外。二、在可收取報酬之情況下，第一千零八十四條第二款之規定適用於有關報酬之訂定。」

按照《民法典》第 1084 條第 1 款的規定：「一、委任推定為無償，但以受任人從事之職業行為作為標的者除外；在此情況下，推定為有償。二、屬有償委任且雙方當事人無約定報酬多寡時，依執行委任之地之有關職業收費標準予以確定；如無職業收費標準，則依該地之習慣予以確定；兩者均欠缺時，依衡平原則之判斷確定之。」

由於原告作出的管理與被告及其他業主之利益相符，而原告為一家管理公司，管理服務屬於其職業範疇，故原告有權向被告收取報酬，即管理費。

經分析卷宗資料，尤其不予考慮原告附入屬「XX 豪庭」及重覆附入之開支單據，並在僅考慮從有關單據能顯示用於「XX 花園」的開支後，證實於 2009 年 7 月至 2011 年 12 月期間，原告為「XX 花園」支付了水費澳門幣 8,674.07 元、

電費澳門幣 764,757.58 元、天線保養費澳門幣 68,700 元、電梯保養費 156,000 元、電梯更換零件及雜費約澳門幣 232,378.50 元、消防保養約澳門幣 14,120 元、省電費約澳門幣 71,200 元、大廈渠管通渠費約澳門幣 30,700 元、公眾責任保險費澳門幣 2,500 元。

鑑於本澳沒有就大廈管理行業訂定職業收費標準，經考慮原告為「XX 花園」提供多項公共管理服務，包括支付大廈公共設施的日常開支、維修保養費，被告之兩個獨立單位面積、價值比例，並結合衡平原則，本法庭認為 2010 年 8 月 4 日至 2011 年 12 月期間「XX 花園」的管理費應為每月澳門幣 250 元。

基於此，本法庭現裁定本訴訟部份理由成立，並判處被告**乙**須向原告**甲**支付 2010 年 8 月 4 日至 2011 年 12 月期間，合共約 17 個月，關於[地址(2)]每月澳門幣 250 元的管理費，即合共**澳門幣 8,451.61 元(捌仟肆佰伍拾壹圓陸角壹分)**，加上自本判決日起至完全支付日為止以法定利率計算的遲延利息。

*

四、　決定

綜上所述，本法庭現裁定本訴訟部份理由成立，並判處被告**乙**須向原告**甲**支付 2010 年 8 月 4 日至 2011 年 12 月期間，合共約 17 個月，關於[地址(2)]每月澳門幣 250 元的管理費，即合共**澳門幣 8,451.61 元(捌仟肆佰伍拾壹圓陸角壹分)**，加上自本判決日起至完全支付日為止以法定利率計算的遲延利息。

*

訴訟費用由原告及被告按敗訴比例承擔。

作出通知及登錄。

*

輕微民事案件法庭法官

2013 年 11 月 28 日

梁鎂堙